



Sachvortragende/r	Amt / Geschäftszeichen
Stadtbaurat Ricus Kerckhoff	Stadtplanungsamt

Sachbearbeiter/in: Jella Rohde

Bebauungsplan S-92-98 Teil A, 1. Änderung "Östlich der Herderstraße" mit integriertem Grünordnungsplan - Billigungsbeschluss und Beschluss zur erneuten öffentlichen Auslegung

Anlagen:

1. Abwägungsvorschlag zur öffentlichen Auslegung
2. Bebauungsplan bestehend aus:
 - a. Planblatt
 - b. Textliche Festsetzung
 - c. Begründung
3. Bebauungsvorschlag

Beratungsfolge	Termin	Status	Beschlussart
Planungs- und Bauausschuss	06.05.2025	öffentlich	Beschluss

Beschlussvorschlag:

1. Der Bebauungsplan S-92-98 Teil A, 1. Änderung "Östlich der Herderstraße" mit integriertem Grünordnungsplan, bestehend aus dem Bebauungsplanentwurf und den textlichen Festsetzungen, wird unter Hinweis auf die Begründung gebilligt.
2. Die in der Anlage 1 dargestellten Abwägungsvorschläge zum Ergebnis der öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 1 BauGB sowie der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange an der Planauslegung gem. § 4 Abs. 1, 2 BauGB werden als Abwägungsergebnis beschlossen.
3. Der Bebauungsplanentwurf S-92-98 Teil A, 1. Änderung "Östlich der Herderstraße" wird gem. § 3 Abs. 2 BauGB in Verbindung mit § 4 Abs. 2 BauGB unter Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange auf die Dauer von zwei Wochen erneut öffentlich ausgelegt. Stellungnahmen dürfen nur zu den geänderten Teilen vorgebracht werden.

Finanzielle Auswirkungen	Ja	x	Nein
Kosten lt. Beschlussvorschlag	Durch diesen Verfahrensschritt entstehen neben Personal- und Sachaufwandskosten keine weiteren Kosten.		
Gesamtkosten der Maßnahme davon für die Stadt	Planungskosten für die Durchführung des Verfahrens werden anteilig vom Investor übernommen.		
Haushaltsmittel vorhanden?	Ja		
Folgekosten?	Ja. Planung und Ausbau der Königsbergstraße erforderlich. Kostenteilung zwischen dem Investor und der Stadt.		

Klimaschutz	
I. Entscheidungsrelevante Auswirkungen auf den Klimaschutz:	II. Wenn ja, negativ: Bestehen alternative Handlungsoptionen?
<input type="checkbox"/> Ja, positiv*	<input type="checkbox"/> Ja*
<input type="checkbox"/> Ja, negativ*	<input type="checkbox"/> Nein*
<input type="checkbox"/> Nein	

*Erläuterungen dazu sind im Sachvortrag aufzuführen.

I. Zusammenfassung

Um beim Ausbau der Königsbergstraße ein Eingreifen in die angrenzenden Flächen der GeWoBau zu verhindern, wurde die Straßenplanung der Königsbergstraße angepasst. Durch die erfolgte Planänderungen werden Kosten für den Ausbau der Königsbergstraße eingespart. Auf Grund der neuen Straßenplanung hat sich der Geltungsbereich des Bebauungsplans um die Flurnummer 1400 (Gemarkung Schwabach) reduziert sowie das Bauflächen inkl. Baufeld in geringfügigem Maße geändert. Auch die „Dreiecksfläche“ zwischen der Königsberg- und der Kantstraße wurde an die Betriebsfähigkeit des bestehenden und weiterhin notwendigen Regenrückhaltebeckens angepasst. Dies hat zur Folge, dass Änderungen an dem Planblatt, den textlichen Festsetzungen sowie an der Begründung vorgenommen werden mussten.

In der heutigen Sitzung sollen das Abwägungsergebnis der öffentlichen Auslegung und der überarbeitete Bebauungsplanentwurf gebilligt und die erneute öffentliche Auslegung für die Dauer von zwei Wochen beschlossen werden. Da es sich um geringfügige Änderungen handelt, dürfen in der erneuten öffentlichen Auslegung lediglich innerhalb von zwei Wochen Stellungnahmen zu geänderten Bestandteilen abgegeben werden.

II. Sachvortrag

1. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes S-92-98 Teil A, 1. Änderung umfasst die Grundstücke der Flurnummern (Fl. Nr.) 1401, 1401/2, 1430/20 und 1433/11 sowie Teilflächen aus den Fl. Nr. 1397/3, 1400/1, 1401/1, 1430/7, 1433/10 und 1433/12 (alle Gemarkung Schwabach).

Die Regelungen zur 1. Änderung berühren nicht die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen für das verbleibende Bebauungsplangebiet S-92-98 Teil A.

2. Planungsrechtliche Situation

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren zur Innenentwicklung nach § 13a BauGB aufgestellt. Eine öffentliche Auslegung gem. § 13a Abs. 2 Nr.1 und Abs.3 i.V.m. §13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB hat bereits vom 03.02.2025 bis 07.03.2025 stattgefunden. Da die Grundzüge der Planung aufgrund der vorgenannten Änderungen berührt sind, muss der Bebauungsplan mit zugehörigen Dokumenten gem. § 4a Abs 3 BauGB erneut öffentlich ausgelegt werden.

3. Städtebauliche Baukonzeption

Ein Bauvorschlag des Investors für das Baugrundstück liegt der Vorlage bei (Anlage 3). Der Städtebauliche Entwurf bleibt von den Änderungen in seinen Grundzügen unberührt. Der Bauvorschlag wurde bereits in der Stadtratssitzung vom 31.01.2025 gebilligt.

4. Ergebnis der durchgeführten öffentlichen Auslegung

Die sich aus der Auswertung der Stellungnahmen ergebenden Themenbereiche werden in der als Anlage beigefügten Abwägungsempfehlungstabelle behandelt (Anlage 1).

5. Zusammenfassung der wesentlichen Änderungen

Hinweis:

Die vorgenommenen Planänderungen nach der öffentlichen Auslegung wurden in den textlichen Festsetzungen sowie in der Begründung rot markiert. Stellungnahmen dürfen nur zu den nachfolgenden in der Tabelle genannten geänderten Teilen vorgebracht werden.

Die nachfolgende Tabelle enthält eine Zusammenfassung der wesentlichen Änderungen an den Dokumenten.

Planblatt	<ul style="list-style-type: none"> • Anpassung des Geltungsbereiches <ul style="list-style-type: none"> ○ Wegfall der Flurnummer 1400 • Änderung der Verkehrsfläche, leichter Verschwenk nach Westen • Verschiebung und Anpassung der Baufenster und Flächen für Nebenanlagen • Starke Veränderung der „Dreiecksfläche“ zwischen Königsberg- und Kantstraße auf Grund der Betriebsfähigkeit des bestehenden Regenrückhaltebeckens <ul style="list-style-type: none"> ○ Anpassung der Darstellung zum Regenrückhaltebecken ○ Ausweis von Flächen für Versorgungsanlage ○ Wegfall Planzeichen Elektrizität ○ Anpassung der Böschungskante ○ Anpassung der Parkplätze (Wegfall) ○ Integration eines Gehwegs • Wegfall des Hinweises Bushaltestelle • Darstellung der Bestandsbäume auf angrenzenden Privatgrundstücken • Überarbeitung der Legende • Änderung der Höhenbemessung und der Bezugshöhen • Darüber hinaus wurden geringe redaktionelle Änderungen vorgenommen
Textliche Festsetzung	<p>Planungsrechtliche Festsetzungen</p> <ul style="list-style-type: none"> • Geringfügige Streichung von textlichen Festsetzungen • Geringfügige Anpassung der textlichen Festsetzungen zu erforderlichen Stellplätzen <p>Grünordnung</p> <ul style="list-style-type: none"> • Geringfügige Ergänzung zu den Anforderungen an Baumstandorte • Geringfügige Anpassung und Streichung der Maßnahmen zur Vermeidung gemäß den Anpassungen in dem Gutachten „saP“ <p>Hinweise</p> <ul style="list-style-type: none"> • Geringfügige Anpassung eines Hinweises <p>Darüber hinaus wurden geringe redaktionelle Änderungen vorgenommen</p>

Begründung	<ul style="list-style-type: none"> • Ergänzung der Ziele und Grundsätze des Landesentwicklungsprogramms • Überarbeitung des Textes zur Ausgestaltung der Fläche zwischen Königsberg- und Kantstraße <p>Anlagen</p> <ul style="list-style-type: none"> • Ergänzung der dritten Anlage: Verkehrsgutachten Schwabach Herderstraße/ Wiesenstraße – Ermittlung der Lärmparameter nach RLS-19 <p>Darüber hinaus wurden redaktionelle Änderungen und Ergänzungen resultierend aus den vorgenommenen Änderungen in den textlichen Festsetzungen vorgenommen.</p>
Gutachten saP	<ul style="list-style-type: none"> • Seite 5 dritter Absatz zu Fledermäusen. Änderung der Beschreibung von Maßnahme V 2 • Seite 8 Maßnahme V 2: Entfernung der Festlegung von geringen Beleuchtungsstärken, sowie der Nachtabschaltung • Seite 8 f. Maßnahme V 6: Maßnahmenbeschreibung bzgl. der Tiefgaragen-Einfahrten wurde angepasst

6. Weiteres Verfahren

Nach der Billigung der überarbeiteten Entwürfe durch den Stadtrat erfolgt die erneute Öffentliche Auslegung und Beteiligung der sonstigen Träger öffentlicher Belange gem.

§ 3 Abs. 2 BauGB i. V. mit § 4 Abs. 2 BauGB und § 4a Abs. 3 BauGB für die Dauer von zwei Wochen. Anschließend soll der Städtebauliche Vertrag abgeschlossen und der Bebauungsplan als Satzung beschlossen werden.

7. Berichtigung des wirksamen Flächennutzungsplanes

Eine Anpassung des Flächennutzungsplanes ist nicht erforderlich. Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Schwabach ist der bislang unbebaute Bebauungsplan S-92-98 Teil A, 1. Änderung bereits als Wohnbaufläche dargestellt.

III. Kosten

Durch diesen Verfahrensschritt entstehen neben Personal- und Sachaufwandskosten keine weiteren Kosten. Kosten für die Durchführung des Verfahrens werden vom Investor anteilig übernommen. Ausgenommen hiervon sind hoheitliche Aufgaben.

Um das Planungsvorhaben realisieren zu können, muss eine Erschließungsplanung für den Ausbau der Königsbergstraße sowie die Realisierung der Planung erfolgen. Die Kosten werden anteilig vom Investor und der Stadt Schwabach getragen.

IV. Klimaschutz

Bei der Realisierung der Planung werden die Grundsätze des klimagerechten Städtebaus berücksichtigt (Beschluss des Stadtrats: 25.11.2022). Da für das Gebiet bereits Baurecht besteht, entsteht durch die Neuplanung keine Verschlechterung. Eine Verbesserung bzgl. klimatischer Aspekte durch die Neuplanung im Vergleich zum bestehenden Baurecht ist möglich und wurde bei der Erarbeitung des Bebauungsplanentwurfes berücksichtigt. Es handelt sich um eine innerstädtische Potenzialfläche, die durch das Bauleitplanverfahren nachverdichtet werden soll.